

I- PREÂMBULO:

1.1 Interessado: Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba.

1.2 Ação: Cumprimento de Sentença – Atos Executórios

1.3 Requerentes: Olinto Tonisi Filho e Maria Angélica Marotta Tonisi.

1.4 Requeridos: José Juracy Marques M.E. e Outros.

1.5 Objetivo da Perícia: Avaliação de imóvel residencial urbano no município de Pindamonhangaba.

II- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

A signatária fez a opção pelo **Método do Custo de Reprodução** para avaliar o imóvel objeto desse estudo, método em que o valor das benfeitorias é resultante da reprodução dos custos de seus componentes, através de orçamento sumário ou detalhado, devendo ser quantificados e justificado os efeitos do desgaste físico e/ou obsolescência funcional.

Funciona como um método complementar ao comparativo no caso de terrenos com benfeitorias, onde o terreno é calculado pelo método comparativo e as benfeitorias pela adoção desta metodologia. Em seguida, os dois valores são somados aplicando-se sobre eles o terceiro componente, chamado fator de comercialização.

III- VISTORIA AO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:

194

Depois de detida vistoria ao imóvel em tela a signatária pode fazer as seguintes constatações:

01. O lote de terreno em tela está localizado no loteamento Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, bairro Parque das Nações, na Rua Aníbal Gouvêa nº 90, esquina com a Rua Luiz Marson, município de Pindamonhangaba, distante aproximadamente 3 km do centro da cidade (marco zero Igreja Matriz).

02. Esse loteamento possui todos os elementos de infraestrutura urbana tais como pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede elétrica, água e esgoto, entrega postal e coleta de lixo, conta também com a infraestrutura de cabos e satélites de transmissão de canais fechados de televisão além de fornecimento de conexão de internet.

03. O loteamento Parque das Nações é caracterizado pelo uso misto residencial e comercial, é ocupado por residências de padrão médio e algum comércio e serviços.

04. O lote de terreno onde se assenta o imóvel ora avaliando está registrado no Cartório de Registro de Imóveis dessa cidade sob matrícula nº 28.953.

05. O lote de terreno é plano em relação à rua e possui solo seco.

06. Possui as seguintes dimensões e confrontações encerrando uma área de 285,50 m²:

- Frente: 8,60 m (quarenta metros) em curva com frente para a Rua Aníbal Golvêa;
- Lado direito (para quem olha da referida rua): 30,50 m (vinte e oito metros), confrontando com a Rua Luiz Marson;
- Lado esquerdo (para quem olha da referida rua): 38,64 m (vinte e oito metros), confrontando com o remanescente, parte do lote 4;
- Fundos: 7,50 m (quarenta metros), confrontando com o lote nº 6 da mesma quadra "8";

IV- AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO :

1- METODOLOGIA APLICADA:

A avaliação do lote de terreno foi feita através de pesquisa de valores de lotes nas proximidades e com características semelhantes ao lote de terreno ora em tela.

2- VALOR UNITÁRIO DO LOTE:

O valor unitário do lote urbanizado foi determinado através da Pesquisa de Valores descrita abaixo, que levantou o valor unitário por metro quadrado de lotes com as características abaixo determinadas.

A seguir a perita apresenta os elementos coletados durante a pesquisa:

ELEMENTO 01:

IMÓVEL: Ref. 149612

FONTE: Edson Derrico Imóveis

ÁREA: 674,00 m²

VALOR: R\$ 320.000,00

$$V1 = \frac{320.000}{674} = R\$ 474,78/m^2$$

ELEMENTO 02:**IMÓVEL:** Ref. 984376**FONTE:** Edson Derrico Imóveis**ÁREA:** 345,00 m²**VALOR:** R\$ 250.000,00

$$V2 = \frac{250.000}{345} = R\$ 724,64/m^2$$

ELEMENTO 03:**IMÓVEL:** Ref. 941291**FONTE:** Edson Derrico Imóveis**ÁREA:** 943,00 m²**VALOR:** R\$ 700.000,00

$$V3 = \frac{700.000}{943} = R\$ 742,30/m^2$$

ELEMENTO 04:**IMÓVEL:** Ref. TE 1465**FONTE:** Jeremias Rodrigues Imóveis**ÁREA:** 345,00 m²**VALOR:** R\$ 245.000,00

$$V4 = \frac{245.000}{345} = R\$ 710,14/m^2$$

ELEMENTO 05:**IMÓVEL:** Ref. 423**FONTE:** Imobiliária PIndense**ÁREA:** 250,00 m²**VALOR:** R\$ 175.000,00

$$V5 = \frac{175.000}{250} = R\$ 700,00/m^2$$

ELEMENTO 06:**IMÓVEL:** Ref. TE 0121**FONTE:** Batista Imóveis**ÁREA:** 420,00 m²**VALOR:** R\$ 210.000,00

$$V6 = \frac{210.000}{420} = R\$ 500,00/m^2$$



ELEMENTO 07:

IMÓVEL: Ref. TE 0040
FONTE: Batista Imóveis
ÁREA: 293,50 m²
VALOR: R\$ 225.000,00

$$V7 = \frac{225.000}{293,50} = R\$ 766,60/m^2$$

ELEMENTO 08:

IMÓVEL: Ref. 0108
FONTE: Batista Imóveis
ÁREA: 250,00 m²
VALOR: R\$ 170.000,00

$$V8 = \frac{170.000}{250} = R\$ 680,00/m^2$$

RESUMINDO TEMOS:

ELEMENTO 01:	474,78
ELEMENTO 02:	724,64
ELEMENTO 03:	742,30
ELEMENTO 04:	710,14
ELEMENTO 05:	700,00
ELEMENTO 06:	500,00
ELEMENTO 07:	766,60
ELEMENTO 08:	680,00

SOMA 5.298,46

$$A \text{ MÉDIA ARITMÉTICA É: } \frac{5.298,46}{8} = R\$ 662,30$$

Devem ser eliminados todos os elementos que estejam afastados 30% do valor médio:

$$\begin{aligned} 662,30 \times 0,7 &= 463,61 \\ 662,30 \times 1,3 &= 860,99 \end{aligned}$$

Devido a grande homogeneidade entre os valores pesquisados, todos eles encontram-se dentro dos limites, então o valor médio é de R\$ 662,30 (seiscentos e sessenta e dois reais e trinta centavos) por metro quadrado. 196

3- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

O valor do terreno é determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = St \times V_u \times C_e, \text{ onde:}$$

V_t...valor do terreno (que está sendo calculado);

St...área do terreno = 285,50 m²;

V_u...valor unitário do terreno padrão = R\$ 662,30/m²;

C_e...coeficiente de elasticidade das ofertas = 0,90.

Substituindo-se esses valores nas fórmulas, temos:

$$V_t = 285,50 \times 662,30 \times 0,90 = 170.177,98$$

Em números redondos
R\$ 170.000,00
(cento e setenta mil reais)

V- AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA :

1- METODOLOGIA APLICADA:

O valor foi levantado através do trabalho VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS/2002, adaptado para a região em estudo, sob consoante orientação do Engº Paulo Grandiski, para que pudéssemos obter valor seguro de venda do imóvel avaliando.

A benfeitoria vistoriada foi classificada com padrão construtivo simples e possui consequentemente o valor de reprodução abaixo descrito referente à R\$ 1.226,98, descrito na tabela de Custo Unitário Básico de Edificações, fornecido pelo SINDUSCON/SP para outubro/2017.

Os unitários através do presente já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de "vantagem da coisa feita", quer a pretexto de "fator de comercialização", por estarem estes componentes neles contidos.

Com base no valor do custo de reprodução de R\$ R\$ 1.226,98 e considerando o coeficiente (K) para o cálculo do valor de venda adaptado para a região em estudo que é de 0,912 de R₈N foi possível calcular o valor do custo de reprodução para a benfeitoria em estudo:

$$0,912 \times R_8N = 0,912 \times 1.226,98 = R\$ 1.119,00$$

2- DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA:

Trata-se de uma residência unifamiliar com as seguintes características:

Casa assobradada com corpo principal, edícula e área de serviços.

O corpo principal da residência é composto por sala, cozinha, dormitório e banheiro no pavimento inferior e um hall de distribuição, três dormitórios e um banheiro no pavimento superior.

Ainda a edícula, a área de serviços coberta e a garagem também coberta.

Características construtivas:

São aproximadamente 150,00m², construídos com tijolo de barro comum, reboco e massa corrida pintados com látex comum;

197

Telhado com estrutura de madeira e telhas de barro;
Laje de piso que cobre o pavimento inferior;
Forro de madeira no pavimento superior;
Piso cerâmico por todo o imóvel e azulejos nas áreas molhadas.
Todas as esquadrias são de ferro pintadas com tinta à óleo.

Não foi encontrado nenhum vício aparente de ordem estrutural ou estética em nenhum cômodo interno ou externo do imóvel.

A idade aparente da benfeitoria é de 10 anos, e o estado de conservação é bom, o que nos leva a aplicar um coeficiente de depreciação, segundo o TRABALHO EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1987, de 0,860.

3- CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA:

A avaliação da benfeitoria é dada através da seguinte fórmula:

$$Vb = Sb \times Vu \times Kd, \text{ onde:}$$

Vb...valor da benfeitoria (que está sendo calculada);

Sb...área da benfeitoria;

Vu... valor unitário da construção calculado;

Kd...coeficiente de depreciação;

$$Vb = 150,00 \times 1.119,00 \times 0,860 = 144.451,00$$

Em números redondos

RS 145.000,00

(cento e quarenta e cinco mil reais)

VI- CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL **OBJETO DA PRESENTE AVALIAÇÃO:**

É a somatória dos valores calculados para o terreno e sua respectiva benfeitoria:

Assim, temos:

$V_{ti} = V_t + V_b$, onde:

V_{ti}...valor total do imóvel (que está sendo calculado);

V_t...valor do terreno;

V_b...valor da benfeitoria.

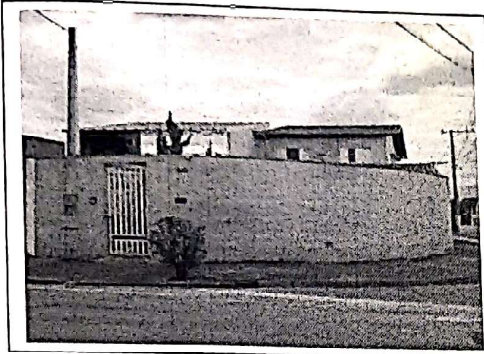
$$V_{ti} = 170.000,00 + 145.000,00 = 315.000,00$$

R\$ 315.000,00

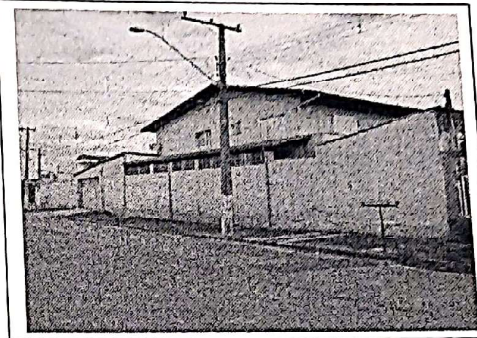
(trezentos e quinze mil reais)

VII- FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL:

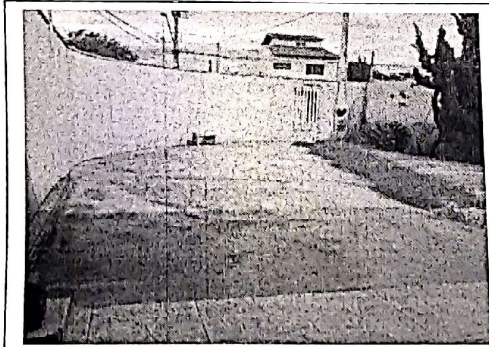
A seguir as fotografias do imóvel que ilustram as descrições acima mencionadas.



Fachada principal voltada para a Rua Anibal Golvea.



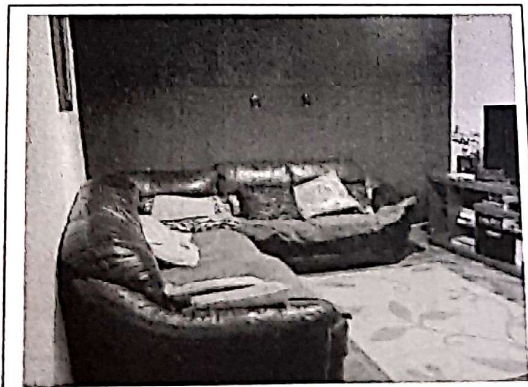
Fachada voltada para a Rua Luiz Marson.



Frente do imóvel uma vez que a casa foi construída nos fundos.



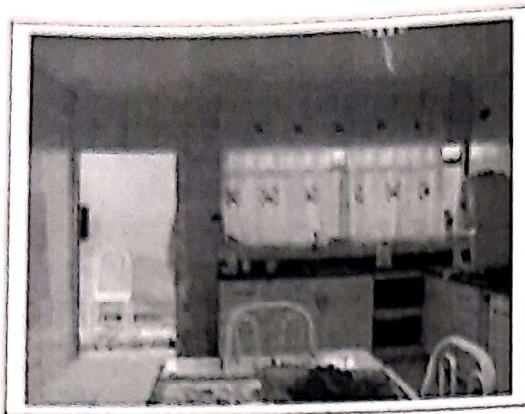
A garagem na frente da edificação.



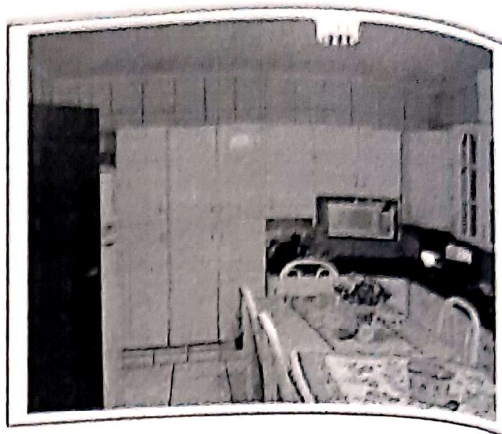
Sala de Estar



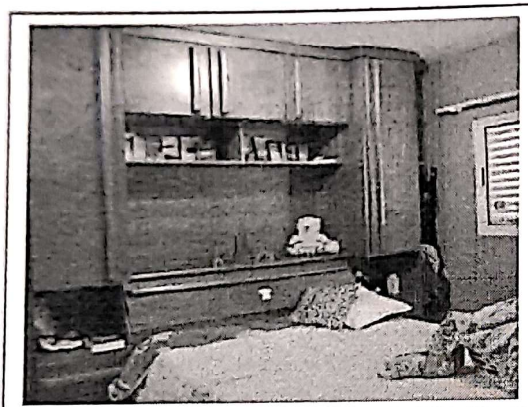
Sala de Jantar



Cozinha



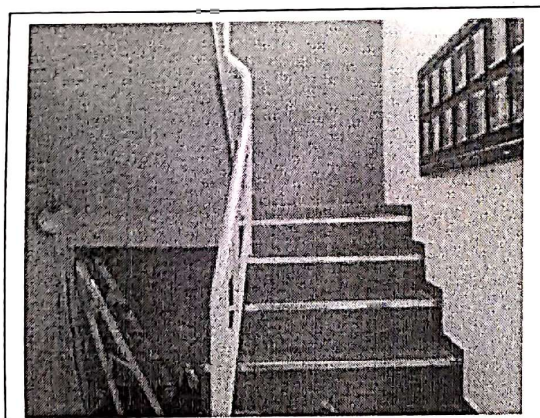
Copa (conjugada com a cozinha)



Dormitório no pavimento inferior



Banheiro no pavimento inferior

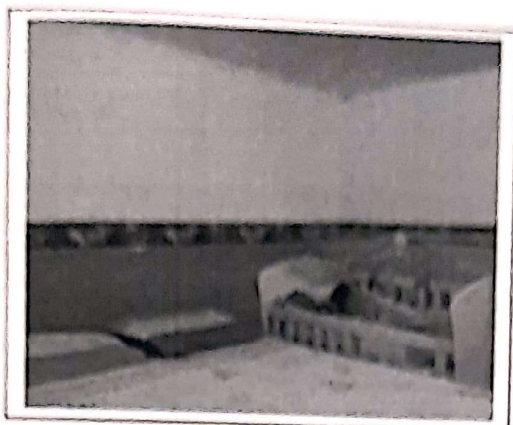


Escada de acesso ao pavimento superior da residência.



Hall de distribuição no pavimento superior do imóvel.

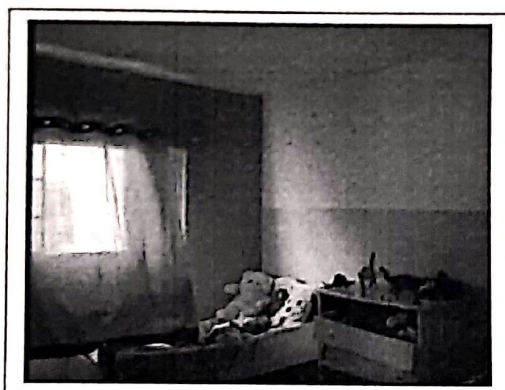
199



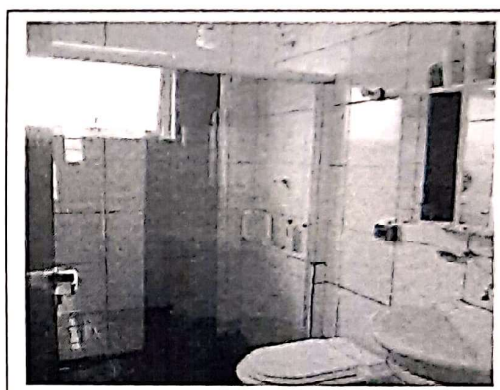
Um dos dormitórios no pavimento superior



Outra imagem do mesmo dormitório mostrando o tipo de acabamento das esquadrias.



Outro dos dormitórios no pavimento superior.

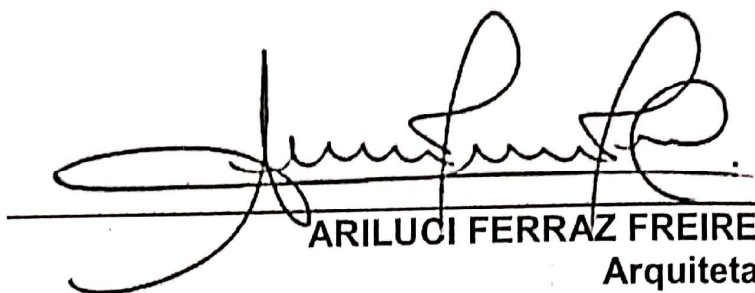


Banheiro no pavimento superior.

VIII- ENCERRAMENTO:

Dada por encerrado o labor técnico, apresento o laudo de avaliação em 14 (quatorze) laudas digitadas sendo a última datada e assinada.

Pindamonhangaba, 22 de novembro de 2017.



ARILUCI FERRAZ FREIRE

Arquiteta

Perita e Avaliadora Judicial

CAU A99820-6

Membro Titular do IBAPE/SP Nº 828